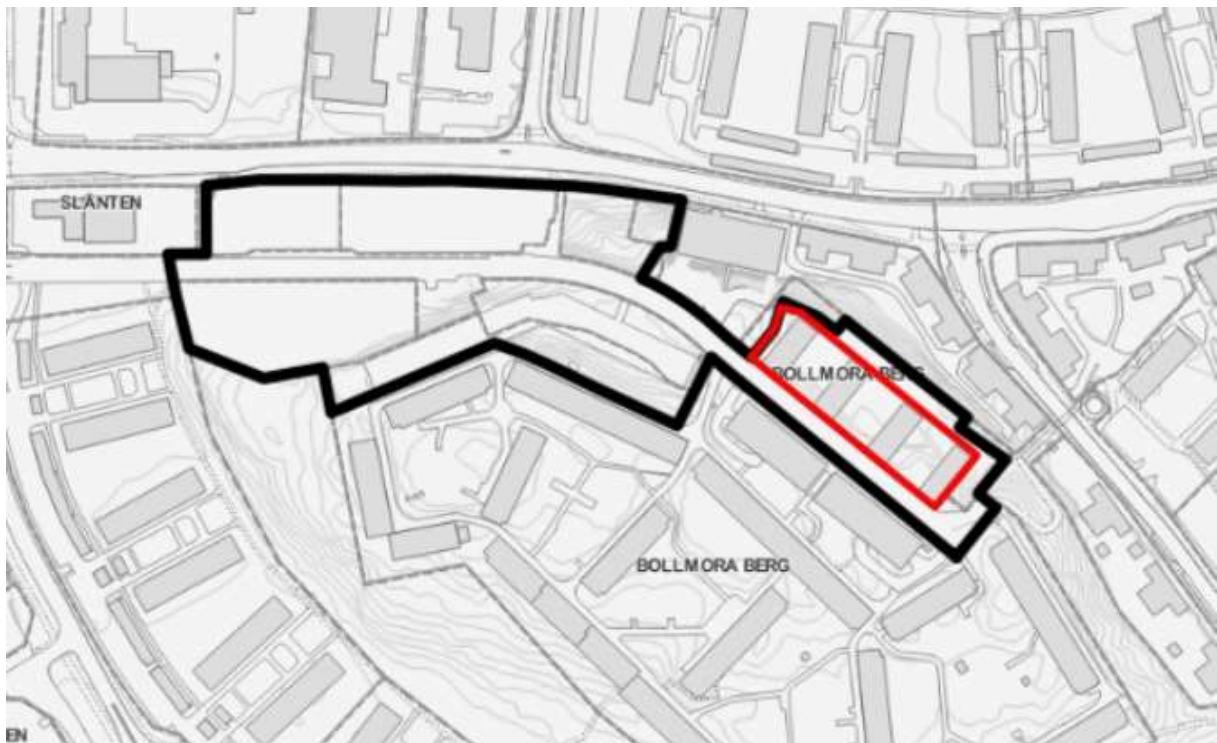


ÄNDRINGSBESKRIVNING TILLHÖRANDE

ÄNDRING AV DETALJPLAN 471 SAMT 479, GRANITVÄGEN

Bollmora Berg 2
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Bollmora Berg 2 markerad med röd färg, detaljplan 471 markerad med svart färg.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÄNDRINGSBESKRIVNING TILLHÖRANDE	1
ÄNDRING AV DETALJPLAN 471, Granitvägen	1
OM DETALJPLANEÄNDRINGEN Handlingar	3
Läsanvisning	3
Plan- och bygglagen.....	4
Syfte	4
Huvuddrag.....	4
Bakgrund	4
Uppdrag	4
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden.....	5
Riksintressen.....	5
Översiktsplan	5
Gällande planer	5
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLANER	6
Ändring av planbestämmelser	6
Plankarta	6
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	7
Undersökning av miljöpåverkan (miljöbedömning upprättas inte).....	7
GENOMFÖRANDE	7
Genomförandetid.....	7
Medverkande tjänstemän	8

OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

Handlingar

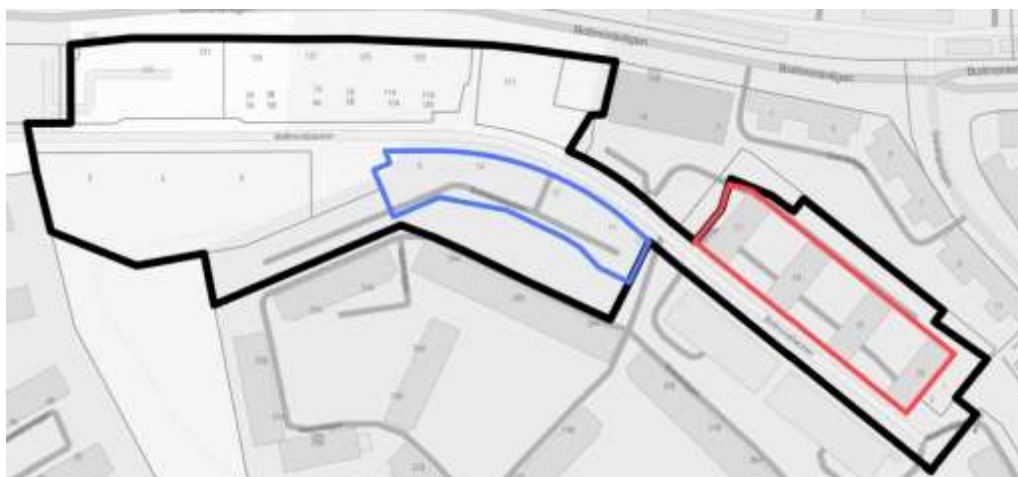
Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Plankartan (A2), skala 1:1000, ersätter tidigare plankartor tillhörande detaljplan 471 och 479.
- Planbeskrivningstillägg (detta dokument som beskriver ändringen),
- 471 planbeskrivning för Detaljplan för Granitvägen
- 479 planbeskrivningstillägg för ändring av detaljplan.

Övriga handlingar:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Läsanvisning



Figur 2, Karta över detaljplaner inom området, Svart = detaljplan 471, blått = ändringsplan 479, Rött = detta ändringsförslag.

Svart linje markerar hela området för detaljplanen. Blå linje markerar Bollmora Berg 3, ändringsplan 479. Röd linje markerar Bollmora Berg 2.

Planbeskrivningen tillhörande 471 - Granitvägen är den ursprungliga planbeskrivningen som ska användas tillsammans med ändringsbeskrivningarna.

För område markerat med blå linje i figur 2, ska den ursprungliga planbeskrivningen kompletteras med tilläggsbeskrivningen från detaljplan med plannummer 479. Den beskriver bjällklagshöjd på del av område inom fastigheten Bollmora Berg 3.

För område markerat med röd färg (Bollmora Berg 2) ska denna ändringsbeskrivning komplettera den ursprungliga planbeskrivningen från detaljplan 471.

För övriga fastigheter inom detaljplanen ska den ursprungliga planbeskrivningen användas.

Plankartan upprättad till denna ändringsbeskrivning ska användas för hela området. Tidigare ändring för Bollmora Berg 3, blått område, finns med i plankartan och det övriga området är inte ändrat.

Plan- och bygglagen

Ändringen av detaljplan har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) och upprättas i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Syfte

Ändringen syftar till att möjliggöra en avstyckning inom Bollmora Berg 2 som innebär att det befintliga parkeringsgaraget kan utgöra en tredimensionell fastighet.

Huvuddrag

Ändringen innebär att användningsbestämmelsen P läggs till inom fastigheten Bollmora Berg 2. Ändringen innebär ingen övrig förändring i användning eller struktur i området. På fastigheten finns det redan uppförda byggnader. Ändringen gör det möjligt för fastighetsägaren att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning för det befintliga garaget. Förslaget innebär inte någon förändring i antalet parkeringsplatser.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den ursprungliga detaljplanen 471 - Granitvägen den 24 januari 2019. Den vann laga kraft den 19 augusti 2019.

För en del av området krävdes en ändring av detaljplan för att kunna genomföra en av etapperna. Detaljplanen för ändringen av Granitvägen (plannummer 479) vann laga kraft den 3 november 2021.

Under hösten 2022 inkom ägaren till Bollmora Berg 2 med en förfrågan om planbesked för att göra en ändring av detaljplanen. Syftet med ansökan var för att möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning av befintligt garageutrymme. Den 22 mars 2023 gav stadsbyggnadsutskottet beslut om positivt planbesked och under samma tillfälle fick ändringsplanen planuppdrag.

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 22 mars 2023 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ändring av detaljplanen. Uppdraget innebar att ta fram ett förslag som möjliggör att fastighetsägaren till Bollmora Berg 2 kan genomföra en tredimensionell fastighetsbildning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten Bollmora Berg 2 gränsar till Bollmora 1:110, Bollmora Berg 1 samt Bollmora 1:94. Området är beläget mellan Bollmoravägen och Granitvägen.

Areal

Området som berörs av ändringen har en areal på cirka 4 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bollmora Berg 2 är privatägd.

Riksintressen

Området för planändringen berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som Stadsbygd.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planändringen är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

För området gäller detaljplan 471 – Granitvägen och detaljplan 479 – ändring av detaljplan för Granitvägen.

Genomförandetiden för 471 – Granitvägen är fem år. Detaljplanen vann laga kraft den 19 augusti 2019 och har därför en genomförandetid till den 19 augusti 2024.

Den 3 november 2021 vann detaljplan 479 – ändring av detaljplan för Granitvägen laga kraft. Genomförandetiden för detaljplan 479 är fem år. Det innebär att genomförandetiden för den ändringen gäller till och med 3 november 2026.

En detaljplan kan som huvudregel inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att göra ändringar innan genomförandetiden har löpt ut om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig ändringen.

Kommunen har gjort bedömningen att denna ändring inte berör andra än fastighetsägaren till Bollmora Berg 2.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLANER

Ändring av planbestämmelser

Tillkommande planbestämmelser för Bollmora Berg 2:

Bestämmelse	Förklaring/syfte
P	Bestämmelsen för parkering som redovisas med ett P i plankartan möjliggör avstyckning och bildandet av en tredimensionell fastighet för utrymmet som är avsett för parkering.

Plankarta

Tidigare gällande detaljplan:

Bollmora Berg 2 omfattas av användningsbestämmelsen för Bostäder (B). Inom områden med bestämmelsen B får parkering för bostadsändamål finnas. I en del av området används användningsbestämmelsen BC₁. Bestämmelsen betyder att bostäder får finnas samt att centrumändamål får inrymmas i bottenvåning för området.

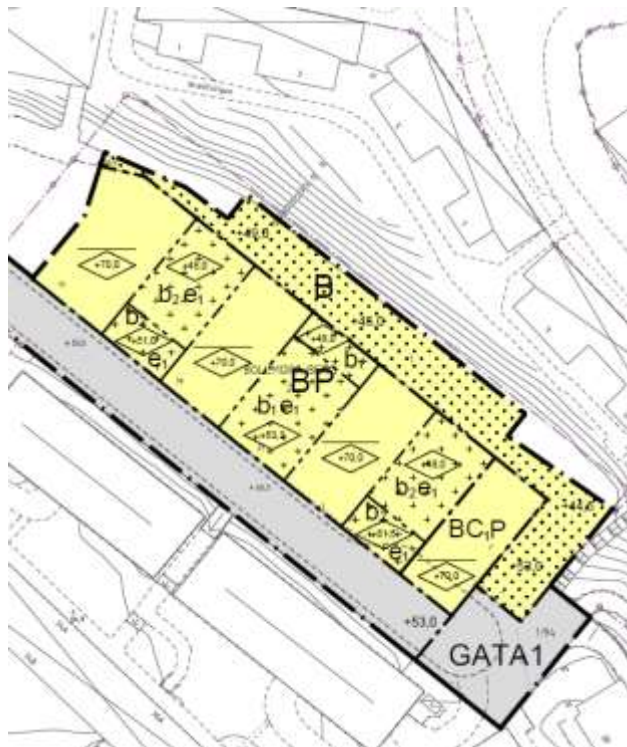


Figur 3, urklipp från detaljplan 471 över Bollmora Berg 2.

Planförslag och konsekvenser

Tillägget av användningsbestämmelsen för parkering (P) möjliggör att en tredimensionell fastighetsindelning kan genomföras. Det gör att det befintliga utrymmet för parkering inom fastigheten Bollmora Berg 2 kan utgöra en egen fastighet efter en lantmäteri-förrättning. Detta innebär en flexibilitet angående

exempelvis förvaltning och uthyrning. Planbestämmelsen (P) kommer att användas inom två ytor. Det är bara Bollmora Berg 2 som blir påverkad.



Figur 4, urklipp från förslag över Bollmora Berg 2.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Undersökning av betydande miljöpåverkan (miljöbedömning upprättas inte)

Förslaget till ändring av detaljplanen innebär ingen skada på känsliga områden eller riksintressen. Ändringen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormen, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Den bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Ändringen av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas. Undersökningen om miljöpåverkan har gjorts i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Den ursprungliga detaljplanen 471 – Granitvägen har fortfarande en löpande genomförandetid. Då genomförandetiden inte har löpt ut kommer denna ändring ha samma genomförandetid som den ursprungliga detaljplanen förutsatt att genomförandetiden inte har utgått innan detta förslag till ändring vinner laga kraft.

Om genomförandetiden för Detaljplan 471 – Granitvägen har löpt ut när förslaget till detaljplaneändringen vinner laga kraft, kommer ändringen ha en genomförandetid på fem år från det datum beslutet att anta ändringen har vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstepersoner

Följande tjänstepersoner från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

- Planarkitekt
- Exploateringsingenjör
- Bygglovshandläggare

Örjan Lindbeck
Planchef

Ludwig Bennström
Planarkitekt